

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: X2013231278

UDC _____

厦门大学

工 程 硕 士 学 位 论 文

某市房地产交易税收评估征管系统
分析与设计

Analysis and Design of Real Estate Transaction Tax
Assessment and Collection and Management System for a
City

康焰

指 导 教 师: 林 坤 辉 教 授

专 业 名 称: 软 件 工 程

论文提交日期: 2016 年 3 月

论文答辩日期: 2016 年 5 月

学位授予日期: 年 月

指 导 教 师: _____

答辩委员会主席: _____

2016 年 3 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（ ） 1.经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

（ √ ） 2.不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士论文摘要库

摘要

随着计算机技术的发展，互联网应用走进我们的生活，计算机技术已经成为处理信息的主要手段，在处理大量复杂的数据时，计算机技术更加的突出高效性和高能性。当前，在存量房交易过程中存在税收漏洞，影响了税法的严肃性，也削弱了房地产市场调控的政策效果。应用房地产评估技术加强存量房交易税收征管，是财税征收机关在征管实践中探索出的行之有效的税收风险防范机制，具有重要意义。所以开发本系统可以把众多的标准拆分、量化成许多参数和处罚结果比对，起到监督预警的作用，减少错误的发生。

论文首先调研了当前在存量房税收征管中的现状，明确了采用对存量房进行基础数据采集，获取房产详细信息，设置评估参数、评税分区等功能，以此堵塞存量房交易过程中存在的征管漏洞。其次分析了本系统实现所采用的技术手段，本系统将沿用 J2EE 架构，应用架构主要突出前后台分离的体系结构，采用 B / S 结构，用户只需要在安装有 Web 浏览程序的 Internet 终端就可以访问，使用 Sybase 数据库。在功能方面主要有存量房数据采集，存量房数据维护，数据统计查询等。存量房数据采集根据纳税人提供的房屋基本信息及交易双方的信息，对交易房屋进行价值评估；存量房数据维护可以添加标准房房屋信息并对其进行维护；数据统计查询主要包括评估结果，存量房申报信息，日终结算等进行统计和查询。本系统发挥了面向对象和 J2EE 的优势，为某市房地产交易评估征管的信息化提供一个参考。最后，对原型系统的各个模块进行了功能测试，达到了设计的目标，可以满足税务管理的实际需求，实现了对存量房进行数据采集，从而获取房产信息，并且可以补录其他信息。本系统能对评估参数、评税分区、房屋信息等数据进行维护和审核，以及存量房申报征收、减免税申报征收，并对申报征收情况进行统计。实现用户管理、申报征收、纳税受理和查询统计功能。

关键词：房产评估；征管信息化；J2EE

厦门大学博硕士论文摘要库

Abstract

With the continuous improvement of productive forces, computer performance keeps the pace with the times and develops rapidly, the applications of Internet walk into our lives everywhere, and computer technology has become the primary means of processing information. When we face to a large number of punishments of the tax administrative penalty and complex computer calculations, computer technology highlights more about its efficiency and high-capacity. Because of tax administrative penalty discretionary space, a lot of the people are involved, coupled with the many implementation standards and it's more likely to cause mistakes. It will not only make a loss to the state, but also will affect the national tax authorities. Hence, to develop this system can split a large number of standards, and quantized them into many parameters and the result of punishment; it also plays the role of supervision and reduces the incidence of errors.

The system extracted tax administrative penalty, time, provided, objects and other data processing from the software of "China taxation administration information system". The implementation of standards and quantified as the index parameters, process information and indicators parameters compared than the lack of conformity as a suspected fault information to be further Artificial actual plot inspection.

The system is based on J2EE systemical structure, using an Sybase database. In terms of functionality, it incorporates four main modules that are system maintenance, abnormal tax household registration inquisition, feedback and statistical query. Abnormal tax household registration query is the core of this system, including the procedures for tax registration that prescribed time limitation, if the people don't apply for tax cancellation of registration in the prescribed time, if they don't in accordance with the provisions for tax registration certificates to verify or change the prescribed time limit formalities and other business. It follows the software engineering specifications, and plays the advantages of object-oriented and J2EE, it also provides a reference for the information technology of national tax

system.

Keywords: Tax Discretion; Informationization; J2EE

厦门大学博士论文摘要库

目录

第一章 绪论	1
1.1 研究背景与意义	1
1.2 现状和存在问题	1
1.3 论文研究内容	2
1.4 论文组织结构	3
第二章 系统需求分析	4
2.1 业务需求分析	4
2.2 功能需求分析	5
2.2.1 存量房数据采集	5
2.2.2 数据维护	7
2.2.3 房产评估	10
2.2.4 申报征收业务	13
2.2.5 存量房交易申报征收	14
2.2.6 存量房交易减免税申报	17
2.2.7 税款收入划分及入库规则	18
2.2.8 退税处理	19
2.2.9 查询统计	19
2.3 非功能需求分析	22
2.3.1 先进性	22
2.3.2 实用性	22
2.3.3 高可靠性	23
2.3.4 开放性	23
2.4 本章小结	24
第三章 系统总体设计	25

3.1 系统总体设计	25
3.1.1 应用架构体系	25
3.1.2 系统模型设计	27
3.2 数据库设计	28
3.3 核心数据库表设计	30
3.3.1 核心数据库表	30
3.3.2 核心数据库表定义	32
3.4 本章小结	40
第四章 系统详细设计	41
4.1 主要功能模块设计	41
4.1.1 标准房维护	41
4.1.2 存量房数据采集	44
4.1.3 待评估房产	47
4.1.4 存量房交易减免税审核录入	50
4.1.5 存量房交易申报	51
4.1.6 征收发票	53
4.1.7 税票重打	55
4.1.8 税款收入统计	57
4.1.9 申报信息查询	59
4.2 本章小结	60
第五章 总结与展望	61
5.1 总结	61
5.2 展望	62
参考文献	63
致 谢	65

Contents

Chapter 1 Introduction.....	1
1.1 Research Background and Significance.....	1
1.2 Status and Problems.....	1
1.3 Thesis Content.....	2
1.4 Papers Organizational Structure.....	3
Chapter 2 System Requirements Analysis.....	4
2.1 Business Requirements Analysis.....	4
2.2 Functional Requirements Analysis.....	5
2.2.1 Housing Stock Data Acquisition.....	5
2.2.2 Data Maintenance.....	7
2.2.3 Property Assessment.....	10
2.2.4 Declare Collection Business.....	13
2.2.5 Housing Stock Transaction Declaration Levy.....	14
2.2.6 Housing Stock Transaction Tax Relief Declaration.....	17
2.2.7 Income Tax Division and Warehousing Rules.....	18
2.2.8 Tax Treatment.....	19
2.2.9 Statistical Inquiry.....	19
2.3 Non-functional Requirements Analysis.....	22
2.3.1 Advancement.....	22
2.3.2 Applicability.....	22
2.3.3 High reliability.....	23
2.3.4 Openness.....	23
2.4 Summary.....	24
Chapter 3 System Design.....	25
3.1 System Design.....	25
3.1.1 System Architecture Design.....	25
3.1.2 System Model.....	27

3.2 Database Design.....	28
3.3 Core Database Table Design.....	30
3.3.1 Core Database Table.....	30
3.3.2 Core Database Table Definition.....	32
3.4 Summary.....	40
Chapter 4 System Detailed Design.....	41
4.1 Main Features Modular Design.....	41
4.1.1 Standard Maintenance.....	41
4.1.2 Housing Stock Data Collection.....	44
4.1.3 Property to be Assessed.....	47
4.1.4 Housing Stock TransactionTax Relief Audited Entry.....	50
4.1.5 Housing Stock Transaction Declare.....	51
4.1.6 Tax Bill Levy.....	53
4.1.7 Tax Bill Reprint.....	55
4.1.8 Tax Income Statistics.....	57
4.1.9 Declaration Information Query.....	59
4.2 Summary.....	60
Chapter 5 Conclusions and Outlook.....	61
5.1 Conclusions.....	61
5.2 Outlook.....	62
References.....	63
Acknowledgements.....	65

第一章 绪论

1.1 研究背景与意义

存量房（也称二手房）交易，是指企业或个人将其所拥有产权的、已使用过一段时间的房产出售给其他企业或个人的行为。当该行为成立时，企业或个人即负有纳税义务，除国家政策规定不需征税外，税务机关需要对其取得的收入缴纳相应税款。在目前的存量房交易中，纳税人经常采取虚报成交价格、高卖低报、签订“阴阳合同”等手段来达到偷逃税款的目的，由此导致税收征管过程中产生大量的征管漏洞，严重削弱了税务机关对税法的执行力度，同时也在一定程度上影响国家政策对房地产市场的调控效果^[1]。

为解决存量房交易过程中存在的上述问题，税务机关对此进行了积极的探索，如强化与房地产管理部门之间的数据信息共享利用，取得第一手的房地产相关资料，夯实税收征管基础等。在税收征管实践中，对存量房交易采用建立特定的征管模型、科学设置评估参数、评估指标、评估体系，深化应用评估技术加强对房地产市场的税收监管，是堵塞当前存量房交易税收征管漏洞、防范税务执法风险、提升纳税人对税法遵从度的新型机制，对实现税收管理现代化、为国家制定房地产市场调控政策提供依据、推进房地产税收立法工作都具有不可估量的重要意义。

某市地方税务局结合当前存量房交易实际情况，根据国务院、财政部及国税总局对进一步加强存量房交易税收征管工作的指导意见和精神，在全市范围内开展房地产行业涉税一体化管理工作，深化应用房地产交易评估计税技术，进一步提升对房地产交易环节的税收征管水平，经请示上级批准同意，需要在全市范围开发并应用某市房地产交易税收评估征管系统。

1.2 现状和存在问题

2010年9月1日，某市地税局和房地产管理主管部门联合下发了《关于某市主城区2010年二手房交易最低指导价格的公告》，在公告中将某市主城区划分为17个片区，并给出了住宅、办公、商业、车库等各类型房产的交易环节最

低评估价格，以此作为实际成交价格的参照。在交易时按照最低评估价格与实际成交价格孰高原则进行房地产交易价格的核定工作。虽然实施几年来，计税价格管理水平得到了进一步提高，为房地产交易环节的税收征管工作奠定了坚实基础，但在实际工作中仍然存在下述问题：

一是统一规范的问题。某市地方税务局目前对存量房交易税收征管，主要实行按片区结合存量房所在地划分的原则，对于主城区范围内的存量房，由某市地方税务局直征局、市辖区下的地方税务局分别负责，其他县（区）范围由各县（区）地方税务局负责，存在政策理解、解释不统一，业务办理、纳税服务流程不一致、价格核定自由裁量权大等问题。

二是信息化建设和应用水平低的问题。目前各基层局都是参照政府指导价人工核定计税价格，大部分基层局应用 MIS1.0 系统，部分局采用手工方式办理税收征收业务，距离省局关于推广应用房地产交易评估技术要求差距大，难以监控和统计全市存量房交易和征收信息。

三是不适应发展的问题。按照省局关于房地产相关税收直征的要求，某市地方税务局现有的信息采集、评估和征收的方式和手段还较为落后，不适应房地产税收一体化管理的发展需要。

因此，如何在确保某市地方税务局的征收工作顺利开展，征收工作的便捷，需要充分借鉴总局推荐的全国各地房地产价格评税系统的设计思路，通过本地化的方式开发某市房地产交易税收评估征管系统就变成了现实需要。期望通过该系统实现与房屋产权管理部门的房屋数据、MIS2.0 对接，实现以房地产交易评估计税原理为基础，以科学合理的评估价格作为纳税人申报时计税价格的参照标准并在工作实践中具体应用。

1.3 论文研究内容

本文主要是对开发一套基于 J2EE 平台的某市房地产交易税收评估征管系统所牵涉的一些技术进行介绍和研究。

论文首先阐述了当前存量房交易的现状及存在问题，在此基础上收集相关资料并进行研究，梳理、掌握地税系统存量房交易的业务流程。其次，针对当前的问题，对存量房交易评估系统从业务、功能、非功能需求三方面进行需求

分析；第三，在需求分析的基础上给出系统的总体和详细设计模型，最后设计出方便、可靠、安全的“某市房地产交易税收评估征管”系统。

1.4 论文组织结构

论文的组织结构如下：

第一章，绪论。阐述论文的选题依据、课题研究背景和意义，描述当前存量房交易中存在的问题，对论文的主要研究方向、研究方法进行阐述。

第二章，系统需求分析。对系统的业务需求、功能需求、非功能需求三方面进行分析介绍，论证此系统开发的作用意义。本章最后对系统的功能性需求、性能性需求进行了分析。

第三章，系统总体设计。对“某市房地产交易税收评估征管”系统的总体架构设计、主要的硬件基础、系统数据库表结构等进行了详细介绍。

第四章，系统详细设计。阐述了“某市房地产交易税收评估征管”系统主要功能的具体实现过程以及运行流程，对系统功能进行了分析。

第五章，总结与展望。对论文的研究工作进行了总结，阐述了开发系统的主要功能、特色和应用领域，并分析论文尚未解决的问题。

第二章 系统需求分析

系统建设的总体目标是：以地税综合管理平台为依托，以房地产交易中产生的税种为主要管理对象的税源管理软件，区分功能设置界面，具有数据采集、参数维护、税源评估、税款征收、税收减免等功能。按照税源管理科学化、精细化的要求，划分评税分区，堵塞对房地产交易中的税收征管漏洞，强化房地产交易税源管理。本章从业务需求、功能需求、非功能需求三个方面对系统需求进行了详细分析。

2.1 业务需求分析

房地产交易税收评估征管系统总体业务流程，如图 2-1 所示。

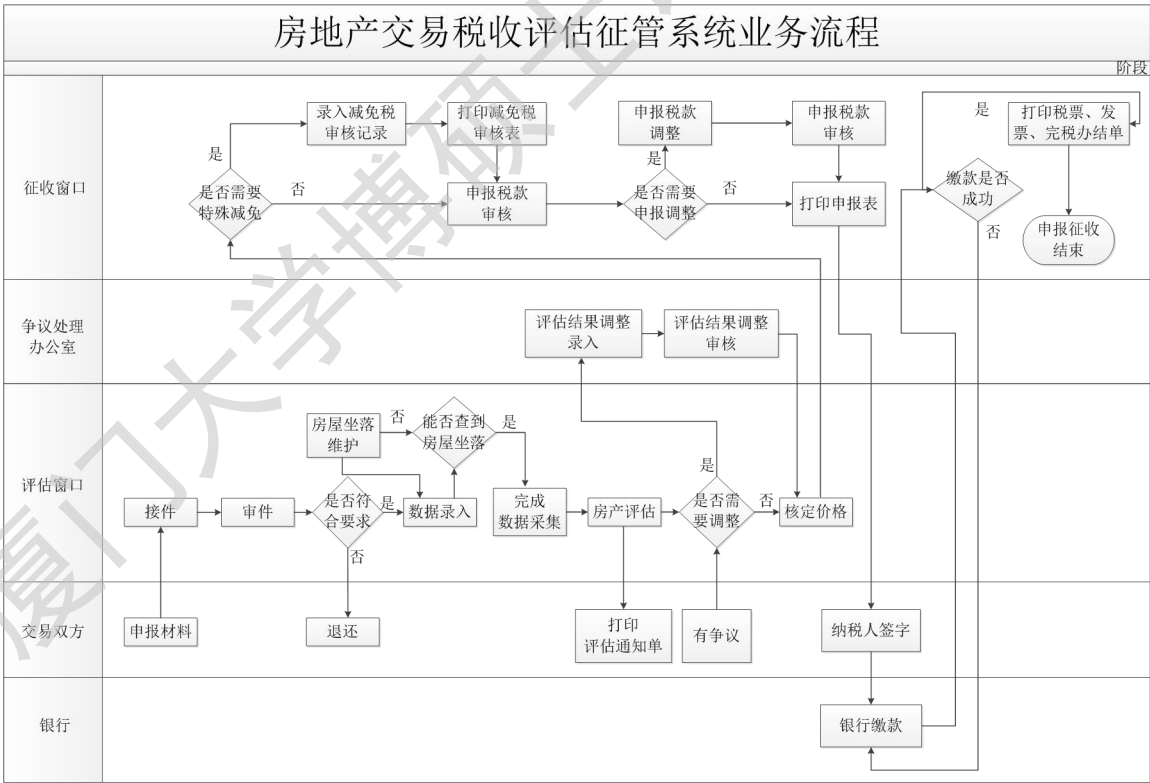


图 2-1 系统总体业务流程图

Degree papers are in the “[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)”.

Fulltexts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.